Исх. № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_ области**  [Адрес] |
|  | **Истец:**  **ООО «УК»**  **ИНН** \_\_\_ **ОГРН** \_\_\_\_  [Адрес] |
|  | **Ответчик:**  **[Наименование]**  **ИНН** \_\_\_ **ОГРН** \_\_\_  [Адрес]  Государственная пошлина: 6 000 руб. |

**Исковое заявление**

**о демонтаже специального оборудования, размещенного на многоквартирном доме, по адресу: [адрес]**

[дата] собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. [адрес] было принято решение об отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом с ООО УК «\_\_\_\_» (копия протокола прилагается).

В качестве управляющей компании избрано ООО «УК», заключен договор управления.

Согласно ч. 7 ст.162 Жилищного кодекса РФ, управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

Многоквартирный дом [адрес] внесен в реестр лицензий субъекта РФ за ООО "УК" с [дата]. Соответственно, Истец приступил к выполнению своих функций с [дата] (копия решения органа лицензионного контроля прилагается).

ООО "УК" было проведено обследование многоквартирного дома и выявлен факт незаконно установленного специального оборудования (кабельные сети телевидения и Интернета, коммутаторы, конвертеры, силовые кабели и т.д.) [наименование ответчика] без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД и без оплаты пользования.

В связи с выявленным фактом в адрес Ответчика было направлено письмо №\_\_ от [дата] о заключении договора об использовании общедомового имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении с приложением перечня домов (копия письма прилагается).

Повторно [дата] нарочно в отделение [наименование ответчика], расположенное по адресу: [адрес] было передано письмо об обязании заключить Договор об использовании общедомового имущества (копия письма прилагается).

[дата] в адрес [наименование ответчика], расположенного по адресу [адрес], была направлена претензия о демонтаже установленного оборудования на многоквартирном доме по адресу: [адрес] либо заключения договора об использовании общего имущества многоквартирного дома.

В ответ на претензию в адрес ООО "УК" было направлено письмо от [дата] с приложением в двух экземплярах Договор о предоставлении права доступа в целях производства работ по размещению и обслуживанию оборудования (копия письма прилагается). Однако к данному комплекту документов не предоставлен протокол общего собрания собственников помещений МКД о размещении специального оборудования в МКД.

По результатам проведенного анализа представленного Договора ООО "УК" указало о несоответствии условий договора нормам жилищного законодательства и письмом №\_ от [дата] возвратило несогласованный Договор в адрес [наименование ответчика] (копия письма прилагается).

Считаю, [наименование ответчика] на незаконном основании пользуется общедомовым имуществом МКД, расположенного по адресу: [адрес] в целях размещения специального оборудования без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД и без оплаты пользования.

В обосновании своей позиции, считаем необходимым сообщить следующее.

В соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

По решению общего собрания собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Статьей 209 Гражданского кодекса РФ установлено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Федерального закона «О связи» организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи.

При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Решение о порядке использования помещений, относящихся к общему имуществу, может принять только общее собрание собственников такого дома (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В отсутствие решения собарния оператор связи не может размещать оборудование в доме даже при заключённом с УО договоре. Такая позиция изложена в определениях ВС РФ от 11.09.2017 № 305-АД17-6347, от 22.11.2016 № 305-КГ16-3100, от 04.07.2016 № 304-КГ16-1613.

В определении от 13.06.2018 № 308-ЭС17-22313 Верховный суд РФ указал на то, что арендодатель обязан предоставить арендатору в пользование имущество, а арендатор должен своевременно платить за это согласно условиям заключённого между ними договора. Принятые обязательства должны исполняться надлежащим образом (ст. ст. 309, 606, 611, 614 ГК РФ).

То есть собственники помещений в доме вправе требовать соразмерную плату за использование организацией связи их общего имущества, что также закреплено в п. 3 ст. 6 № 126-ФЗ.

В определении от 01.03.2018 № 306-КГ17-17056 ВС РФ подчеркнул, что в отношениях по предоставлению в пользование общих помещений дома управляющая организация выступает как несамостоятельный хозяйствующий субъект, то есть не может самостоятельно принимать подобные решения, это относится к компетенции общего собрания собственников помещений, а также отметил следующее:

* Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (пп. 1, 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).
* Выдел собственником своей доли в праве общей собственности на общее имущество и единоличное распоряжение ею запрещены (п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ). Предоставление общего имущества в доме в пользование третьим лицам происходит только по решению собственников помещений, принятому на общем собрании (ч. 4 ст. 36, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).
* Оператор при выполнении услуг по договорам на услуги связи, заключённым с отдельными собственниками помещений в доме, использует общее имущество, принадлежащее всем собственникам.
* Договор между оператором связи и собственником регулирует отношения исключительно между ними (ст. ст. 307, 308 ГК РФ). Абонент не может единолично решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом многоквартирного дома.

В силу указанных выше норм права провайдер, оказывающий услуги связи жильцам МКД и размещающий оборудование на общем имуществе МКД, не вправе безвозмездно пользоваться общим имуществом, принадлежащим собственникам доме на праве общей долевой собственности, для оказания услуг без соответствующего решения собрания собственников, без заключения соответствующего договора и без оплаты пользования.

На основании изложенного, руководствуясь ч.5ст.36,125,126 АПК РФ,

ПРОШУ:

1.Обязать филиал [наименование ответчика] произвести демонтаж специального оборудования (кабельные сети телевидения и Интернета, коммутаторы, конвертеры, силовые кабели и т.д.), размещенного на многоквартирном доме, по адресу: [адрес] в течение 10-ти календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу.

2.Взыскать с [наименование ответчика] в пользу ООО "УК" расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб. 00 коп.

Приложение:

-копия протокола №\_ от [дата] на \_ л.;

-копия решения ГЖИ от [дата] №\_\_\_ на \_ л.;

-копия письма №\_ от [дата] с отметкой о вручении на \_ л;

-копия письма №\_ от [дата] с отметкой о вручении на \_ л.;

-копия претензии № \_ от [дата] с подтверждением отправки на \_ л.;

-копия письма №\_ от [дата] с подтверждением отправки на \_ л.;

-копия письма б/н от [дата] на \_ л.;

-копия письма б/н от [дата] на \_ л.;

- копия документа, подтверждающего направление Истцу копии искового заявления и приложенных к нему документов на \_ л.;

- копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц с указанием сведений о месте нахождения Истца \_ л.;

- копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц с указанием сведений о месте нахождения Ответчика на \_ л.;

- копия доверенности, подтверждающей полномочия представителя на \_ л.;

-копия документа подтверждающего юридическое образование представителя Истца на \_ л.;

- учредительные документы на \_\_ л.;

- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины на \_ л.

Представитель по доверенности [ФИО]